

**Ejendomsselskabet Rentemestervej 17  
A/S**

**CVR-nr. 29203148**

**Ryesgade 3F, 2.**

**2200 København N**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Rentemestervej 17 A/S  
Ryesgade 3F, 2.  
2200 København N

CVR-nr.: 29203148  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 38 10 21 07  
Telefax: 38 10 81 07

### **Bestyrelse**

Ino Dimsits, formand  
Anders Lemvig  
Bent Bekker

### **Direktion**

Anders Lemvig

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Rentemestervej 17 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

### Direktion

Anders Lemvig

### Bestyrelse

Ino Dimsits  
formand

Anders Lemvig

Bent Bekker

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Rentemestervej 17 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Rentemestervej 17 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Det er selskabets formål at erhverve ejendommen beliggende Rentemestervej 17, 2400 København NV, af matr.nr. 1550 Utterslev, København, samt efterfølgende at udvikle og sælge den på kommercielt grundlag samt hermed afledet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 855 t.kr., hvilket anses som utilfredsstillende.

Der forventes en forbedret resultat for 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### **Koncernregnskab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Ved udarbejdelse af årsrapporten er igangværende byggeprojekt præsenteret som ”Materielle anlægsaktiver under udførelse”. Det igangværende byggeprojekt har tidligere været præsenteret under ”Investerings ejendomme”. For at regnskabet er sammenligneligt er sammenligningstal tilpasset. Forholdet har ikke betydning for opgørelsen af årets resultat, aktiver eller egenkapital for regnskabsåret 2014 eller 2015. Årsregnskabet er derudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører ejendomme under opførelse som indregnes til kostpris. Ejendommene overføres til investeringsejendomme og måles til dagsværdi, når disse er færdigmeldt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Indirekte omkostninger i form af indirekte henførbare personaleomkostninger og afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver, der er anvendt i fremstillingsprocessen, indregnes i kostprisen baseret på det medgåede timeforbrug for det enkelte aktiv.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Ved salg af varer med returret hensættes til dækning af avancen på de varer, der forventes returneret, og eventuelle omkostninger forbundet med returneringerne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(30.208)</b>	<b>(695.554)</b>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(9.300)	(3.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(39.508)</b>	<b>(698.554)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		203.772	103.275
Andre finansielle indtægter		0	144.473
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(274.049)	(599.267)
Andre finansielle omkostninger		(17)	(438.797)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(109.802)</b>	<b>(1.488.870)</b>
Skat af ordinært resultat	1	(745.057)	128.214
<b>Årets resultat</b>		<b>(854.859)</b>	<b>(1.360.656)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		203.772	103.275
Overført resultat		(1.058.631)	(1.463.931)
		<b>(854.859)</b>	<b>(1.360.656)</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		47.995.313	33.037.934
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>47.995.313</u>	<u>33.037.934</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.307.047	9.103.275
Udskudt skat	4	0	302.233
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>9.307.047</u>	<u>9.405.508</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>57.302.360</u>	<u>42.443.442</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.218.446
Andre tilgodehavender		1.797.494	356.656
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.797.494</u>	<u>2.575.102</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>102.498</u>	<u>93.044</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.899.992</u>	<u>2.668.146</u>
<b>Aktiver</b>		<u>59.202.352</u>	<u>45.111.588</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		307.047	103.275
Overført overskud eller underskud		5.266.659	6.325.290
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.073.706</u></b>	<b><u>7.928.565</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		106.965	210.965
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>106.965</u></b>	<b><u>210.965</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.644.021	15.003.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>14.644.021</u></b>	<b><u>15.003.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	368.279	0
Ansvarlig lånekapital		9.408.869	9.135.000
Bankgæld		17.084.796	6.982.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.969.687	190.172
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.848.740	4.044.543
Gæld til associerede virksomheder		1.669.289	1.589.799
Anden gæld		28.000	27.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>37.377.660</u></b>	<b><u>21.969.058</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>52.021.681</u></b>	<b><u>36.972.058</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>59.202.352</u></b>	<b><u>45.111.588</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.500.000	103.275	6.325.290	7.928.565
Årets resultat	0	203.772	(1.058.631)	(854.859)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>307.047</b>	<b>5.266.659</b>	<b>7.073.706</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	616.590	0
Ændring af udskudt skat	302.233	0
Regulering vedrørende tidligere år	(173.766)	(128.214)
	<b>745.057</b>	<b>(128.214)</b>
		<b>Materielle anlægsakti- ver under udførelse kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		33.037.934
Tilgange		14.957.379
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>47.995.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>47.995.313</b>
<p>Materielle anlægsaktiver omfatter igangværende byggeprojekt af ejendom som vil blive overført til Investeringsejendomme når projektet er blevet færdigmeldt.</p>		
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Udskudt skat kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	9.000.000	302.233
Tilgange	0	616.590
Afgange	0	(918.823)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.000.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	103.275	0
Andel af årets resultat	203.772	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>307.047</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.307.047</b>	<b>0</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Holdingselskabet af 1. juli 2014 A/S	København	A/S	100,00

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Tilgodehavender	0	302.233
	<b>0</b>	<b>302.233</b>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.500	1.000,00	1.500.000
	<b>1.500</b>		<b>1.500.000</b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virk- somhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Kapitalforhøjelse	0	1.497.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	(1.497.000)	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>6. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	368.279	14.644.021	8.692.719
	<b>0</b>	<b>368.279</b>	<b>14.644.021</b>	<b>8.692.719</b>



## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen. Den sikrede gæld udgør 15 mio.kr.

Til sikring af bankgæld udgørende 17,1 mio.kr. er deponeret ejerpantebreve i fast ejendom over for pengeinstitut udgørende nominel 82 mio.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 48 mio.kr.

### 9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København